

Årsredovisning 2024

Brf Assessorerna

769617-6762



Välkommen till årsredovisningen för Brf Assessorerna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Assessorerna (Assessorn 1, Assessorn 2 och Assessorn 3)	2010	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1939

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 87 bostadsrätter om totalt 5 594 kvm och 5 lokaler om 344 kvm. Byggnadernas totalyta är 6068 kvm.

Styrelsens sammansättning

Adisa Softic	Ordförande
Cecilia Rodell	Styrelseledamot
Erik Frank	Styrelseledamot
Joakim Zetterqvist	Styrelseledamot
Saman Abdul Sattar	Styrelseledamot
Thomas Jönsson	Styrelseledamot

Valberedning

Anna Larsson
Linnea Dahlgren

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Stamspolning - förebyggande syfte för att undvika framtida driftstörningar.
Anticimex - installering av 3 st avloppsfällor, smart avloppsfälla (en för varje Assessor)
- 2023** ● Ommålning av hissdörrar och skärmtak.
Ommålning av väggar och golv i soprum.

Planerade underhåll

- 2025** ● Byte av papptak - Assessorn 2
Renovering av balkonger mot gården - Assessorn 2
Renovering av balkonger mot gata och gården - Assessorn 3
Byte av fönster och fönsterdörrar mot gata - avser Södra Förstadsgatan 119
Omfogning av östra fasaden mot innergården (Assessorn 2 och 3)

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Sekant
Bredband och TV	Bahnhof och Allente
Smarta avloppsfällor	Anticimex

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har tidigare haft som princip att höja avgiften med 2% årligen. På grund av den rådande ekonomiska situationen, med hög inflation och kraftiga räntehöjningar, har man även i år valt att frångå denna princip för att långsiktigt säkerställa föreningens ekonomi och möta framtida kostnader

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Under 2024 tecknade föreningen avtal med: Anticimex (smarta avloppsfällor), Sekant Fastighetsservice (teknisk förvaltning) samt omförhandlade avtalet med Bahnhof/Allente (bredband och TV).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 119 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 115 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 530 749	5 321 559	5 172 953	5 252 572
Resultat efter fin. poster	-260 394	-406 902	445 272	-421 298
Soliditet (%)	54	53	53	51
Yttre fond	3 841 571	2 839 600	2 039 879	1 923 728
Taxeringsvärde	101 891 000	101 891 000	101 891 000	92 060 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	816	779	758	185
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,3	80,9	81,9	19,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 679	8 715	8 751	9 582
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 001	8 034	7 870	8 618
Sparande per kvm totalyta, kr	109	90	253	224
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	31	41	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	163	162	133	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	56	50	40	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	250	243	214	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,58	2,98	1,18	0,91
Räntekänslighet (%)	10,64	11,19	11,55	51,66

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

På grund av höga räntor har föreningen (tillfälligt) tagit en beräknad förlust hellre än att kraftigt chockhöja avgifterna. Styrelsen beräknar att resultatet är balans till 2025s utgång.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	61 536 184	-	650 278	62 186 462
Upplåtelseavgifter	6 637 487	-	644 722	7 282 209
Fond, yttre underhåll	2 839 600	-	1 001 971	3 841 571
Balanserat resultat	-13 690 770	-406 902	-1 001 971	-15 099 643
Årets resultat	-406 902	406 902	-260 394	-260 394
Eget kapital	56 915 600	0	1 034 606	57 950 205

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 099 643
Årets resultat	-260 394
Totalt	-15 360 037

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 990 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-18 000
Balanseras i ny räkning	-17 332 037
	-15 360 037

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 530 749	5 321 559
Övriga rörelseintäkter	3	11 146	67 224
Summa rörelseintäkter		5 541 895	5 388 783
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 685 632	-2 911 600
Övriga externa kostnader	9	-282 058	-211 379
Personalkostnader	10	-365 544	-337 989
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-902 095	-902 532
Summa rörelsekostnader		-4 235 329	-4 363 500
RÖRELSERESULTAT		1 306 566	1 025 283
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		176 351	24 116
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 743 311	-1 456 301
Summa finansiella poster		-1 566 960	-1 432 185
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-260 394	-406 902
ÅRETS RESULTAT		-260 394	-406 902

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	95 994 490	96 837 394
Maskiner och inventarier	13	182 909	242 100
Summa materiella anläggningstillgångar		96 177 399	97 079 494
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		96 177 399	97 079 494
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		104 956	142 447
Övriga fordringar	14	68 300	68 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	164 478	140 604
Summa kortfristiga fordringar		337 734	351 148
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 386 453	9 628 319
Summa kassa och bank		11 386 453	9 628 319
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 724 187	9 979 466
SUMMA TILLGÅNGAR		107 901 585	107 058 960

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 468 671	68 173 671
Fond för yttre underhåll		3 841 571	2 839 600
Summa bundet eget kapital		73 310 242	71 013 271
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 099 643	-13 690 770
Årets resultat		-260 394	-406 902
Summa fritt eget kapital		-15 360 037	-14 097 672
SUMMA EGET KAPITAL		57 950 205	56 915 600
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	10 000 000	10 000 000
Övriga långfristiga skulder		94 947	94 947
Summa långfristiga skulder		10 094 947	10 094 947
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		38 552 000	38 752 000
Leverantörsskulder		185 556	199 785
Skatteskulder		15 903	24 268
Övriga kortfristiga skulder		260 640	98 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	842 334	974 162
Summa kortfristiga skulder		39 856 433	40 048 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 901 585	107 058 960

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 306 566	1 025 283
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	902 095	902 532
	2 208 661	1 927 815
Erhållen ränta	176 351	24 116
Erlagd ränta	-1 805 662	-1 316 526
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	579 350	635 405
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 414	-113 838
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	70 370	-144 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten	663 134	376 979
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 295 000	0
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 095 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 758 134	176 979
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 628 319	9 451 339
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	11 386 453	9 628 319

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Assessorerna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	5 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 427 169	4 223 904
Hysesintäkter, bostäder	297 939	343 249
Hysesintäkter, lokaler	636 880	590 400
Övriga intäkter	27 191	22 436
Kabel-TV/Bredband	141 570	141 570
Summa	5 530 749	5 321 559

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Elprisstöd	0	55 075
Övriga intäkter	6 985	151
Övriga intäkter, moms	0	12 000
Övriga rörelseintäkter	4 163	0
Summa	11 146	67 224

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	77 517	75 051
Fastskötsel/städ tjänster	6 238	106 221
Besiktning och service	17 322	13 183
Städning	118 200	0
Trädgårdsarbete	8 442	5 797
Övrigt	11 888	21 000
Snöskottning	27 937	34 317
Summa	267 545	255 568

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	7 898	16 753
Underhåll	7 495	0
Bostäder	1 817	35 488
Bostäder VVS	37 503	2 765
Tvättstuga	24 754	36 590
Källarutrymmen	0	9 034
Soprum/miljöanläggning	0	8 794
Dörrar och lås/porttele	48 138	49 439
Övriga gemensamma utrymmen	0	108 938
VA	100 558	47 793
Värme	4 059	620
El	5 400	11 216
Hissar	12 789	80 755
Tak	2 325	3 925
Fasader	0	71 250
Fönster	12 705	3 049
Balkonger	1 618	54 593
Gård/markytor	0	718
Försäkringsärende/vattenskada	14 343	0
Summa	281 401	541 720

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Fönster	18 000	0
Balkonger	0	24 000
Summa	18 000	24 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	187 803	185 198
Uppvärmning	986 968	984 654
Vatten	341 324	303 365
Sophämtning	68 900	116 224
Summa	1 584 995	1 589 441

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	58 404	84 595
Övrigt	84 635	34 236
Bredband	201 537	196 586
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	187 240	183 579
Summa	533 691	500 871

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 610	11 352
Övriga förvaltningskostnader	46 024	29 259
Juridiska kostnader	0	14 985
Revisionsarvoden	20 438	19 363
Ekonomisk förvaltning	119 324	116 032
Konsultkostnader	93 662	20 388
Summa	282 058	211 379

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	286 500	262 503
Övriga arvoden	0	10 178
Sociala avgifter	79 044	65 308
Summa	365 544	337 989

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 743 311	1 455 656
Övriga räntekostnader	0	645
Summa	1 743 311	1 456 301

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	107 499 241	107 499 241
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	107 499 241	107 499 241
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 661 847	-9 818 943
Årets avskrivning	-842 904	-842 904
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 504 751	-10 661 847
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	95 994 490	96 837 394
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>28 910 594</i>	<i>28 910 594</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 410 000	63 410 000
Taxeringsvärde mark	38 481 000	38 481 000
Summa	101 891 000	101 891 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	630 854	630 854
Utgående anskaffningsvärde	630 854	630 854
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-388 754	-329 126
Avskrivningar	-59 191	-59 628
Utgående avskrivning	-447 945	-388 754
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	182 909	242 100

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	68 300	68 097
Summa	68 300	68 097

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 332	20 865
Fastighetsskötsel	4 636	0
Försäkringspremier	60 907	52 867
Bredband	33 393	33 226
Förvaltning	35 210	33 646
Summa	164 478	140 604

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-01-28	3,66 %	8 552 000	8 752 000
Swedbank	2025-10-28	3,66 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2025-01-28	3,66 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2026-03-25	0,86 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2025-03-28	3,30 %	10 000 000	10 000 000
Summa			48 552 000	48 752 000
Varav kortfristig del			38 552 000	38 752 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 552 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	758	4 918
El	17 908	16 541
Uppvärmning	132 303	144 283
Utgiftsräntor	186 601	248 952
Vatten	28 704	25 725
Löner	0	59 063
Sociala avgifter	0	18 558
Förutbetalda avgifter/hyror	476 060	456 122
Summa	842 334	974 162

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	60 150 000	60 150 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inför 2025 höjs avgifterna med 4% och hyrorna med 4,5%.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Adisa Softic
Ordförande

Cecilia Rodell
Styrelseledamot

Erik Frank
Styrelseledamot

Joakim Zetterqvist
Styrelseledamot

Saman Abdul Sattar
Styrelseledamot

Thomas Jönsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2025 10:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.05.2025 09:16

DOCUMENT ID:

rkW8CNf7bxl

ENVELOPE ID:

SJ8C4M7Zgg-rkW8CNf7bxl

DOCUMENT NAME:

Brf Assessorerna, 769617-6762 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

90dc87fd7c882d8c8b9fc969073e45a69861f20a01e849
6015e6d19cac91f4b71f93deb33b6ace4eb07d5a619b2d
16da3eb5ea33802b4508c9cab5eff91128b9

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Axel Zetterqvist joakimzetterqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 09:53 15.05.2025 09:50	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.141.2
2. Cecilia Rodell cecilia.rodell@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 11:01 15.05.2025 10:55	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.141.5
3. SAMAN ABDUL SATTAR saman.sattar@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 12:10 15.05.2025 12:06	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.141.35
4. Adisa Softic pametnica@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 21:41 15.05.2025 21:40	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.141.51
5. Erik Frank erik_frank_500@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2025 08:45 17.05.2025 08:44	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.141.9
6. THOMAS JÖNSSON thomas@jfs.se	 Signed Authenticated	17.05.2025 18:28 17.05.2025 18:26	eID Low	Swedish BankID IP: 92.39.46.193
7. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 10:43 20.05.2025 10:42	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.136.213

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Assessorerna, org. nr 769617-6762

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Assessorerna för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Assessorerna för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2025 10:42

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.05.2025 09:16

DOCUMENT ID:

BkPR4M7-gg

ENVELOPE ID:

BkxLAEM7Zel-BkPR4M7-gg

DOCUMENT NAME:

Utkast RB BRF Assessorerna 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

8e087f9b0af5fafaf4ee2f03f9f51cc0f30b58c483b766d89
c8f78b065c4c7f116167725d71b3c9cca7992e72da1749
f78b72f87e05852f5d57d7e90f1a40324

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	20.05.2025 10:42	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@kpmg.se	Authenticated	20.05.2025 10:42	Low	IP: 83.233.136.213

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed